



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIOVANNA MULLIG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Mario Armellini

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **direzionale uso sala riunioni o centro congressi** a CIVIDALE DEL FRIULI Viale Foramitti, della superficie commerciale di **1.218,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Cividale del Friuli in viale Foramitti, proprio al di sopra del centro commerciale denominato "Borc di Cividat" situato in prossimità della stazione ferroviaria e della imponente sede della Banca di Cividale. Fa parte pertanto di un edificio principalmente di tipo commerciale le cui unità sono situate al piano terra e con un piano interrato destinato a parcheggi. L'unità in questione è a destinazione d'uso direzionale ed è posta invece al primo piano; alla stessa si accede mediante una grande scala a chiocciola esterna di proprietà comune, attraversando poi il lastrico solare (giardino pensile) che è invece in proprietà esclusiva. Essendo stato predisposto un vano corsa per ascensore, una volta installato l'unità potrà essere raggiunta anche mediante tale dispositivo che però non entra direttamente nell'unità ma raggiunge il predetto giardino pensile. Scala e ascensore risultano essere di proprietà comune sia nell'atto notarile di vendita delle altre unità immobiliari presenti nel complesso sia catastalmente, ma nel regolamento condominiale allegato all'atto di vendita stesso viene riportato essere destinati all'uso esclusivo del subalterno 11, il quale ne dovrà sostenere in via esclusiva i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articoli 3-5). Nata per essere inizialmente destinata a sala riunioni per la Banca di Cividale (permesso di costruire del 2011) era stata successivamente destinata a un più generico uso di sala congressi, ma in ogni caso essendo direzionale la destinazione d'uso ufficiale potrà essere usata per qualsiasi attività inerente la definizione di direzionale (uffici ecc...), salvo ovviamente un eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso in commerciale o altro. Come detto l'immobile è stato edificato sopra il centro commerciale ed è dotato, quale pertinenza, di un ampio giardino pensile, sul quale insistono diversi sfianti e lucernai del sottostante centro commerciale (servitù perpetua di installazione e di accesso per la manutenzione, vedere trascrizioni pregiudizievoli). La struttura dell'unità, che si presenta di forma ovale, è stata realizzata in cemento armato, con struttura di copertura a conchiglia in acciaio opportunamente coibentata con pannelli isolanti a sandwich con finitura esterna in lamina di rame ossidato. I serramenti esterni posti in opera sono in alluminio e vetri antisfondamento. Premesso che l'immobile non risulta completato nei lavori, internamente è stato suddiviso con pareti in cartongesso in un'ampia sala congressi, in locali ad uso servizi igienici e in vani complementari, accessori e tecnici. Alcune delle pareti in cartongesso risultano parzialmente rovinate probabilmente a causa di fenomeni di condensa. Come detto la costruzione dell'unità non era stata completata e più precisamente si ritiene manchino quantomeno il getto di una soletta di pavimentazione che ricopra le tubazioni dei vari impianti, la posa della pavimentazione e l'installazione degli apparecchi sanitari. I vari impianti installati non sono stati anch'essi completati; all'apparenza si vede che mancano quantomeno i quadri elettrici e i relativi frutti ma il sottoscritto, non avendo la specifica competenza al riguardo, non è in grado di verificare il livello di completamento dei vari impianti installati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2318 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale Foramitti 8, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: su tutti i lati con spazi comuni del medesimo lotto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.218,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 594.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 445.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile si presenta in stato di abbandono e a disposizione della società proprietaria (in liquidazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù perpetua di accesso per la manutenzione, stipulata il 22/05/2013 a firma di notaio Valmasoni PD ai nn. 4089/2416 di repertorio, trascritta il 23/05/2013 a Udine ai nn. 11505/8766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita. La formalità è riferita solamente a facoltà di accesso per l'ispezione e la manutenzione, da esercitarsi nelle ore diurne e notturne.

servitù perpetua di installazione, stipulata il 22/05/2013 a firma di notaio Valmasoni PD ai nn. 4089/2416 di repertorio, trascritta il 23/05/2013 a Udine ai nn. 11505/8766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita. La formalità è riferita solamente a facoltà di futura installazione di servizi "solar tubes" (tubi solari) e "smoke out" (uscite fumi) nel rispetto della normativa vigente, gravante la superficie piana dell'unità sub.11 esclusa la porzione a calotta.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2010 a firma di notaio Santamaria ai nn. 7801/4121 di repertorio, iscritta il 22/11/2010 a Udine ai nn. 32056/5945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 22.500.000,00.

Importo capitale: 15.000.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni 11 mesi 8 giorni.

Comprende altri beni alcuni dei quali sono stati successivamente svincolati. Si precisa che i numeri delle particelle colpite sono stati successivamente soppressi e/o variati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 22/05/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 113/2014 di repertorio, trascritta il 16/12/2015 a Udine ai nn. 28890/20668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

pignoramento, stipulata il 06/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3180 di repertorio, trascritta il 24/06/2025 a Udine ai nn. 16734/12694, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte di un condominio assieme alle altre unità del complesso immobiliare denominato lotto A, ma che essendo formato da soli due proprietari non è stato legalmente costituito e non possiede un amministratore.

Le tabelle millesimali sono state allegate all'atto notarile di vendita delle altre unità del complesso immobiliare assieme al regolamento. Alla sala conferenze sono stati assegnati contrattualmente 117,236 millesimi mentre al lastrico solare 43,452 millesimi. E' stata allegata inoltre un'ulteriore tabella millesimale riguardante l'intero comparto (lotti A e B) che comprende pertanto anche l'edificio di proprietà della limitrofa banca. In questa tabella (praticamente di supercondominio) alla sala conferenze sono stati assegnati contrattualmente 62,461 millesimi e al lastrico solare 23,150 millesimi.

Non essendoci un amministratore, ed essendo tutte le parti comuni utilizzate dall'unico altro proprietario, da informazioni desunte in loco non risultano esserci spese condominiali (nemmeno insolute).

Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 Euro).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2010), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di notaio Santamaria ai nn. 7692/4043 di repertorio, trascritto il 10/11/2010 a Udine ai nn. 30696/20742

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 23/06/1952 fino al 06/12/2007), con atto stipulato il 23/06/1952 a firma di notaio Paganoni ai nn. 7494 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di notaio Cevaro ai nn. 45949/16303 di repertorio, trascritto il 04/01/2008 a Udine ai nn. 192/126

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. PDC 48/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato direzionale uso centro congressi, rilasciata il 08/09/2011 con il n. 48/2011 di protocollo.

Permesso di costruire decaduto per mancato completamento dei lavori entro i termini.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea O comparto A per attività direzionali commerciali e residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia il futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri per dichiarazioni di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni sono da ritenersi puramente indicativi.

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile in corso di costruzione (lavori abbandonati) e permesso di costruire scaduto

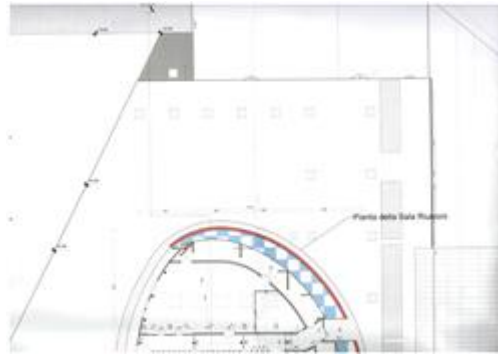
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo permesso di costruire o scia per il completamento dei lavori mancanti, con successiva presentazione di segnalazione certificata di agibilità. Presentazione di collaudo statico delle strutture per completamento pratica deposito strutture. Gli oneri di urbanizzazione risultano pagati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per il completamento dei lavori con successiva pratica catastale: € 15.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIALE FORAMITTI

DIREZIONALE USO SALA RIUNIONI O CENTRO CONGRESSI

DI CUI AL PUNTO A

direzionale uso sala riunioni o centro congressi a CIVIDALE DEL FRIULI Viale Foramitti, della superficie commerciale di **1.218,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Cividale del Friuli in viale Foramitti, proprio al di sopra del centro commerciale denominato "Borc di Cividat" situato in prossimità della

stazione ferroviaria e della imponente sede della Banca di Cividale. Fa parte pertanto di un edificio principalmente di tipo commerciale le cui unità sono situate al piano terra e con un piano interrato destinato a parcheggi. L'unità in questione è a destinazione d'uso direzionale ed è posta invece al primo piano; alla stessa si accede mediante una grande scala a chiocciola esterna di proprietà comune, attraversando poi il lastrico solare (giardino pensile) che è invece in proprietà esclusiva. Essendo stato predisposto un vano corsa per ascensore, una volta installato l'unità potrà essere raggiunta anche mediante tale dispositivo che però non entra direttamente nell'unità ma raggiunge il predetto giardino pensile. Scala e ascensore risultano essere di proprietà comune sia nell'atto notarile di vendita delle altre unità immobiliari presenti nel complesso sia catastalmente, ma nel regolamento condominiale allegato all'atto di vendita stesso viene riportato essere destinati all'uso esclusivo del subalterno 11, il quale ne dovrà sostenere in via esclusiva i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articoli 3-5). Nata per essere inizialmente destinata a sala riunioni per la Banca di Cividale (permesso di costruire del 2011) era stata successivamente destinata a un più generico uso di sala congressi, ma in ogni caso essendo direzionale la destinazione d'uso ufficiale potrà essere usata per qualsiasi attività inerente la definizione di direzionale (uffici ecc...), salvo ovviamente un eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso in commerciale o altro. Come detto l'immobile è stato edificato sopra il centro commerciale ed è dotato, quale pertinenza, di un ampio giardino pensile, sul quale insistono diversi sfiati e lucernai del sottostante centro commerciale (servitù perpetua di installazione e di accesso per la manutenzione, vedere trascrizioni pregiudizievoli). La struttura dell'unità, che si presenta di forma ovale, è stata realizzata in cemento armato, con struttura di copertura a conchiglia in acciaio opportunamente coibentata con pannelli isolanti a sandwich con finitura esterna in lamina di rame ossidato. I serramenti esterni posti in opera sono in alluminio e vetri antisfondamento. Premesso che l'immobile non risulta completato nei lavori, internamente è stato suddiviso con pareti in cartongesso in un'ampia sala congressi, in locali ad uso servizi igienici e in vani complementari, accessori e tecnici. Alcune delle pareti in cartongesso risultano parzialmente rovinate probabilmente a causa di fenomeni di condensa. Come detto la costruzione dell'unità non era stata completata e più precisamente si ritiene manchino quantomeno il getto di una soletta di pavimentazione che ricopra le tubazioni dei vari impianti, la posa della pavimentazione e l'installazione degli apparecchi sanitari. I vari impianti installati non sono stati anch'essi completati; all'apparenza si vede che mancano quantomeno i quadri elettrici e i relativi frutti ma il sottoscritto, non avendo la specifica competenza al riguardo, non è in grado di verificare il livello di completamento dei vari impianti installati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2318 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale Foramitti 8, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tutti i lati con spazi comuni del medesimo lotto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Cividale del Friuli.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

classe energetica non riscontrata.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio direzionale e accessori	1.171,00	x	100 %	=	1.171,00
lastrico solare/giardino pensile (area esterna)	4.740,00	x	1 %	=	47,40
Totale:	5.911,00				1.218,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **05/11/2025**

Fonte di informazione: **sito internet www.immobiliare.it**

Descrizione: **ufficio/studio in ottime condizioni (quasi nuovo)**

Indirizzo: **Cividale del Friuli piazza San Francesco**

Superfici principali e secondarie: **100**

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: **98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq**

Sconto trattativa: **10 %**

Prezzo: **88.200,00 pari a 882,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: valore medio uffici in vendita
Indirizzo: Codroipo (considerato come Comune simile a Cividale del Friuli)
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: valore medio uffici di grandi dimensioni in vendita
Indirizzo: Udine
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 630,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate
Descrizione: uffici - valore minimo 900 €/mq, valore massimo 1.300 €/mq
Indirizzo: Cividale del Friuli
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile appare piuttosto complessa per la particolarità e le dimensioni dello stesso. Non si tratta certamente di un immobile che possa avere dei comparabili e pertanto quelli sopra riportati hanno valore puramente indicativo, anche perchè sono riferiti ad immobili aventi metratura normale e quindi di buona appetibilità per un normale acquirente. Ritengo invece che l'unità oggetto di valutazione possa avere un campo limitato di potenziali interessati all'acquisto. Tra l'altro i lavori di costruzione non sono completati e si ritiene che con anche tale incombenza (che comporterà anche la presentazione di una nuova pratica edilizia, l'effettuazione del collaudo statico delle strutture e l'accatastamento, il cui costo viene valutato a parte nelle dichiarazioni di conformità) si possa apportare al valore da attribuire a costruzione finita un decremento che lo scrivente valuta discrezionalmente nella percentuale del 50% rispetto al valore unitario di un immobile a destinazione

d'uso direzionale avente metratura e caratteristiche normali. Considerato che una volta terminati i lavori un ufficio "normale" potrebbe avere un valore unitario di €/mq 1.000 (si tenga conto che le ultime finiture sarebbero nuove ma la struttura, gli impianti e alcune finiture risalgono a una decina di anni fa e versano in uno stato di abbandono), deprezzando tale valore del 50% per i motivi sopra esposti, si ritiene di applicare all'immobile in oggetto il valore unitario di €/mq 500. Quanto al giardino pensile/lastrico solare, considerato che sullo stesso insistono diversi sfiami e lucernai del sottostante centro commerciale nonchè per il fatto che per la destinazione d'uso del fabbricato forse il giardino è più un peso che un pregio, lo scrivente ritiene che possa essere valutato a parte, senza correlazione percentuale con il valore del fabbricato, e in ragione di €/mq 5,00. Si precisa che la superficie dell'edificio è stata desunta dalla documentazione di progetto presente in Comune, mentre la superficie del giardino pensile è stata calcolata sull'elaborato planimetrico presente al Catasto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **609.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 609.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 609.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cividale del Friuli, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, borsini agenzie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	direzionale uso sala riunioni o centro	1.218,40	0,00	609.000,00	609.000,00

congressi		
	609.000,00 €	609.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 594.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 148.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 445.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **isole stradali** a CIVIDALE DEL FRIULI via Bottego / viale Foramitti, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Seppure censite al catasto fabbricati (come aree urbane) si tratta di due piccole isole di terreno poste in mezzo alla strada pubblica (rimasugli di frazionamenti stradali) sulle quali sono state posizionate altrettante opere d'arte (sculture). Da informazioni desunte in loco tali installazioni risulterebbero essere state posizionate, e quindi essere di proprietà, della Banca di Cividale, la quale però non avrebbe alcun titolo per poterle installare.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2346 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tutti i lati con strada pubblica
- foglio 16 particella 2347 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord particella 2350, altri lati particella 2374

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Sulle due particelle in oggetto risultano essere state posizionate altrettante opere d'arte (sculture) che da informazioni desunte in loco risulterebbero essere state posizionate, e quindi essere di proprietà, della Banca di Cividale, la quale però non avrebbe alcun titolo per poterle installare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2010 a firma di notaio Santamaria ai nn. 7801/4121 di repertorio, iscritta il 22/11/2010 a Udine ai nn. 32056/5945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 22.500.000,00.

Importo capitale: 15.000.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni 11 mesi 8 giorni.

Comprende altri beni alcuni dei quali sono stati successivamente svincolati. Si precisa che i numeri delle particelle colpite sono stati successivamente soppressi e/o variati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 22/05/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 113/2014 di repertorio, trascritta il 16/12/2015 a Udine ai nn. 28890/20668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

pignoramento, stipulata il 06/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3180 di repertorio, trascritta il 24/06/2025 a Udine ai nn. 16734/12694, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 €).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2010), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di notaio Santamaria ai nn. 7692/4043 di repertorio, trascritto il 10/11/2010 a Udine ai nn. 30696/20742

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 23/06/1952 fino al 06/12/2007), con atto stipulato il 23/06/1952 a firma di notaio Paganoni ai nn. 7494 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di notaio Cevaro ai nn. 45949/16303 di repertorio, trascritto il 04/01/2008 a Udine ai nn. 192/126

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea O comparto A per attività direzionali commerciali e residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione

Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA BOTTEGO / VIALE FORAMITTI

ISOLE STRADALI

DI CUI AL PUNTO A

isole stradali a CIVIDALE DEL FRIULI via Bottego / viale Foramitti, della superficie commerciale di **138,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Seppure censite al catasto fabbricati (come aree urbane) si tratta di due piccole isole di terreno poste in mezzo alla strada pubblica (rimasugli di frazionamenti stradali) sulle quali sono state posizionate altrettante opere d'arte (sculture). Da informazioni desunte in loco tali installazioni risulterebbero essere state posizionate, e quindi essere di proprietà, della Banca di Cividale, la quale però non avrebbe alcun titolo per poterle installare.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2346 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tutti i lati con strada pubblica
- foglio 16 particella 2347 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: via Bottego, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord particella 2350, altri lati particella 2374



opera d'arte su particella 2346



opera d'arte su particella 2346



opera d'arte su particella 2347

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Cividale del Friuli.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 2346	58,00	x	100 %	=	58,00
particella 2347	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	138,00				138,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che trattasi di relitti stradali si ritiene di poter dare loro il valore che in media viene assegnato per gli espropri di aree da adibire a strade pubbliche, vale a dire di €/mq 15. Il valore così calcolato viene arrotondato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cividale del Friuli, agenzie: Udine, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	isole stradali	138,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500,00

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
geom. Mario Armellini